



Octobre 2003

Le marché du logement locatif : causes et effets du récent resserrement

INTRODUCTION

Depuis quelques années le marché du logement locatif de la région de Montréal s'est resserré au point où le taux d'inoccupation en 2001 ne correspond plus qu'à 0,6 % du parc locatif. Or, dix ans plus tôt, ce taux était à 7,7 %. Que s'est-il passé durant cette décennie pour expliquer une telle situation ? Une étude réalisée à la demande de la Société d'habitation du Québec (SHQ) portant sur l'évolution des composantes du taux d'inoccupation, de même que celle des mises en chantier et des prix des loyers, permet de mieux comprendre les phénomènes en cause.

Par ailleurs, comme ces phénomènes sont susceptibles de varier selon les régions et même à l'intérieur des grandes agglomérations, l'étude a porté sur l'évolution des mêmes variables dans les zones de la région métropolitaine. L'étude s'est penchée aussi sur la situation de deux autres grands centres urbains, ceux de Québec et d'Ottawa-Gatineau, ainsi que sur l'évolution de la situation dans deux agglomérations régionales de taille moyenne, Sherbrooke et Trois-Rivières. L'évolution de la situation des régions urbaines de Toronto et de Vancouver a également été analysée à titre de comparaison. De cet ensemble d'analyses se dégage un portrait des causes profondes du resserrement du marché du logement locatif au Québec de 1990 à 2002. Enfin, l'étude s'est intéressée aussi aux effets de ce resserrement sur le comportement général du marché du logement locatif, de même que sur celui de ses principaux acteurs.

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ LOCATIF

À la sortie de la forte récession du début des années 1980, la construction résidentielle a connu un boom sans précédent. Plusieurs raisons expliquent cette soudaine croissance, dont la fin de la récession et une plus grande propension des *baby-boomers* à investir afin de préparer leur retraite. Ces raisons font que l'immobilier semble devenir plus intéressant comme investissement. Ce boom de la construction résidentielle a touché autant les maisons de propriétaires occupants que les logements visant le marché de la location.

La région de Montréal

Diminution draconienne du taux d'inoccupation

Cette croissance a fait qu'au début des années 1990 la région de Montréal présentait un surplus élevé de logements locatifs. En 1992, le taux d'inoccupation moyen dans les immeubles locatifs d'initiative privée de trois logements et plus de la région de Montréal était de 7,7 %. À partir du sommet de 1992, le taux d'inoccupation diminue lentement mais, en 1997, il est encore à près de 6 %. Par contre, à partir de 1998, le taux d'inoccupation diminue de façon accélérée pour atteindre 3 % en 1999 et 0,6 % en 2001. Ainsi, le nombre de logements locatifs disponibles et inoccupés est passé de 35 275 en 1990 à 27 600 au début de 1997, et à 2 773 en 2001.

Forte croissance du nombre de nouveaux ménages locataires

Un ménage étant défini comme l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, on peut estimer l'évolution annuelle du nombre de ménages locataires à partir de l'évolution du stock de logements locatifs et des logements inoccupés. Entre 1990 et 1995, il se créait en moyenne 1 300 nouveaux ménages locataires par an. Ainsi, de 1990 à 1997, le nombre de nouveaux ménages locataires pour l'ensemble de la région de Montréal n'a jamais dépassé 1 550 annuellement. Or, de 1997 à 1998, ce nombre passe soudainement à 11 500, il diminue lentement par la suite tout en se maintenant au-dessus de 5 000, soit encore plus de quatre fois la moyenne

Québec

L'habitat en bref

observer entre 1990 et 1995. En d'autres termes, la diminution subite en 1996 du nombre de logements locatifs inoccupés disponibles ne doit pas être attribuée à leur destruction, ou encore à leur conversion en copropriété, mais bien à une croissance tout à fait soudaine du nombre de nouveaux ménages locaux.

Evolution du coût des loyers moyens

Pendant cette période, qu'en est-il de l'évolution des loyers? En 1990, on devait payer en moyenne 503 \$ pour un logement de deux chambres dans la région de Montréal. Six ans plus tard, en 2001, pour le même logement, on payait 547 \$, soit une augmentation annuelle de 1,3 %. Les autres indices de logement ont subi des hausses tout à fait semblables sur l'ensemble de la période; à l'exception des studios dont la hausse annuelle moyenne a été un peu plus forte, soit 2,4 %. Par ailleurs, dans la période plus récente de 1999-2001, les hausses annuelles ont été un peu plus substantielles, soit 2,5 % pour les logements d'une et deux chambres, 3,4 % pour les trois chambres et 3,9 % pour les studios. Il faut rapprocher ces chiffres du taux d'inflation moyen annuel de l'ordre de 1,6 % entre 1996 et 1999 et celui de 2,5 % de 1999 à 2001.

Dans l'ensemble, la rareté relative de logements, même depuis 1999, ne s'est donc pas traduite par des hausses vertigineuses des loyers. Les trois raisons invoquées dans l'étude pour expliquer ces hausses raisonnables sont la contrainte exercée par la Régie du logement, la capacité réelle de payer des locataires (demande effective) et le fait que le rattrapage soit récent.

Ralentissement de la construction de logements locatifs privés

Peut-on expliquer la pénurie de logements locatifs par un ralentissement de la construction de ce type de logements? En 1990, dans la région de Montréal, le nombre total de mises en chantier de construction résidentielle (toutes destinations de marché confondues) était de 21 101 unités; le logement locatif représentait 32,6 % de ce total. À partir de cette date, le nombre total de mises en chantier diminue constamment jusqu'au creux de 1995 (7 468 unités); de plus, le locatif ne représente plus alors que 10,2 % de ce nombre. Ce creux passe, le nombre total de mises en chantier remonte lentement pour atteindre 13 161 unités en 2001.

Durant cette dernière période, la mise en chantier de logements locatifs suit à peu près la même tendance: en 2001, elle représente 12,5 % du total des mises en chantier, tandis que la part de la copropriété s'accroît de façon marquée pour atteindre 28,3 % en 2001. Il ne faut toutefois pas s'étonner de cette situation dans la mesure où, pour la plus grande partie de cette période (jusqu'en 1999), le taux d'insoccupation a toujours été supérieur à 3 %, ce qui représentait entre 12 000 et 15 000 logements non loués.

La diminution subite du nombre de logements locatifs inoccupés est attribuable à une croissance tout à fait soudaine du nombre de nouveaux ménages locaux.

Les autres régions étudiées

Parmi les autres agglomérations étudiées, certaines, comme celles de Québec et de Gatineau,

ont connu une évolution tout à fait semblable à celle de Montréal, à quelques détails près: taux d'insoccupation élevé jusqu'en 1999, puis chute soudaine de ce taux pour atteindre un niveau inférieur à 1 % en 2001. Cette chute rapide est attribuable, comme à Montréal, à l'arrivée d'un nombre nettement plus important de nouveaux ménages en 1998 que durant la période de 1990 à 1997. Ce rattrapage du marché, comme dans le cas de Montréal, ne se traduit pas par des hausses de loyers très élevées. Ces hausses demeurent au niveau du taux d'inflation et, comme à Montréal, la reprise de la construction de logements

TAUX D'INSOCCUPATION ET NOMBRE DE NOUVEAUX MÉNAGES PRÉSUMÉS, DANS LA RÉGION DE MONTRÉAL, 1990, 1995-2001

Années	UNIFORME LOCALIT*	LOGEMENTS INOCCUPÉS	TAUX D'INSOCCUPATION	NOMBRE DE NOUVEAUX MÉNAGES PRÉSUMÉS ANNUELLEMENT PAR PÉRIODE
	nombre	nombre	%	
1990	457 051	35 275	7,7	-
1995	433 729	27 898	6,4	1 406
1996	433 276	25 473	5,9	1 300
1997	423 916	26 462	6,2	77
1998	460 568	21 405	4,7	11 000
1999	480 913	15 002	3,1	8 194
2000	467 366	6 984	1,5	7 201
2001	467 429	2 978	0,6	5 193

* Il s'agit des deux 8 insoccupés dans les zones résidentielles et commerciales, après déduction des unités en plein.

Source: Statistique Canada, 1996 et 2001, 96-20, 96-21, 96-22, 96-23, 96-24, 96-25, 96-26, 96-27, 96-28, 96-29, 96-30, 96-31, 96-32, 96-33, 96-34, 96-35, 96-36, 96-37, 96-38, 96-39, 96-40, 96-41, 96-42, 96-43, 96-44, 96-45, 96-46, 96-47, 96-48, 96-49, 96-50, 96-51, 96-52, 96-53, 96-54, 96-55, 96-56, 96-57, 96-58, 96-59, 96-60, 96-61, 96-62, 96-63, 96-64, 96-65, 96-66, 96-67, 96-68, 96-69, 96-70, 96-71, 96-72, 96-73, 96-74, 96-75, 96-76, 96-77, 96-78, 96-79, 96-80, 96-81, 96-82, 96-83, 96-84, 96-85, 96-86, 96-87, 96-88, 96-89, 96-90, 96-91, 96-92, 96-93, 96-94, 96-95, 96-96, 96-97, 96-98, 96-99, 97-00, 97-01, 97-02, 97-03, 97-04, 97-05, 97-06, 97-07, 97-08, 97-09, 97-10, 97-11, 97-12, 97-13, 97-14, 97-15, 97-16, 97-17, 97-18, 97-19, 97-20, 97-21, 97-22, 97-23, 97-24, 97-25, 97-26, 97-27, 97-28, 97-29, 97-30, 97-31, 97-32, 97-33, 97-34, 97-35, 97-36, 97-37, 97-38, 97-39, 97-40, 97-41, 97-42, 97-43, 97-44, 97-45, 97-46, 97-47, 97-48, 97-49, 97-50, 97-51, 97-52, 97-53, 97-54, 97-55, 97-56, 97-57, 97-58, 97-59, 97-60, 97-61, 97-62, 97-63, 97-64, 97-65, 97-66, 97-67, 97-68, 97-69, 97-70, 97-71, 97-72, 97-73, 97-74, 97-75, 97-76, 97-77, 97-78, 97-79, 97-80, 97-81, 97-82, 97-83, 97-84, 97-85, 97-86, 97-87, 97-88, 97-89, 97-90, 97-91, 97-92, 97-93, 97-94, 97-95, 97-96, 97-97, 97-98, 97-99, 98-00, 98-01, 98-02, 98-03, 98-04, 98-05, 98-06, 98-07, 98-08, 98-09, 98-10, 98-11, 98-12, 98-13, 98-14, 98-15, 98-16, 98-17, 98-18, 98-19, 98-20, 98-21, 98-22, 98-23, 98-24, 98-25, 98-26, 98-27, 98-28, 98-29, 98-30, 98-31, 98-32, 98-33, 98-34, 98-35, 98-36, 98-37, 98-38, 98-39, 98-40, 98-41, 98-42, 98-43, 98-44, 98-45, 98-46, 98-47, 98-48, 98-49, 98-50, 98-51, 98-52, 98-53, 98-54, 98-55, 98-56, 98-57, 98-58, 98-59, 98-60, 98-61, 98-62, 98-63, 98-64, 98-65, 98-66, 98-67, 98-68, 98-69, 98-70, 98-71, 98-72, 98-73, 98-74, 98-75, 98-76, 98-77, 98-78, 98-79, 98-80, 98-81, 98-82, 98-83, 98-84, 98-85, 98-86, 98-87, 98-88, 98-89, 98-90, 98-91, 98-92, 98-93, 98-94, 98-95, 98-96, 98-97, 98-98, 98-99, 99-00, 99-01, 99-02, 99-03, 99-04, 99-05, 99-06, 99-07, 99-08, 99-09, 99-10, 99-11, 99-12, 99-13, 99-14, 99-15, 99-16, 99-17, 99-18, 99-19, 99-20, 99-21, 99-22, 99-23, 99-24, 99-25, 99-26, 99-27, 99-28, 99-29, 99-30, 99-31, 99-32, 99-33, 99-34, 99-35, 99-36, 99-37, 99-38, 99-39, 99-40, 99-41, 99-42, 99-43, 99-44, 99-45, 99-46, 99-47, 99-48, 99-49, 99-50, 99-51, 99-52, 99-53, 99-54, 99-55, 99-56, 99-57, 99-58, 99-59, 99-60, 99-61, 99-62, 99-63, 99-64, 99-65, 99-66, 99-67, 99-68, 99-69, 99-70, 99-71, 99-72, 99-73, 99-74, 99-75, 99-76, 99-77, 99-78, 99-79, 99-80, 99-81, 99-82, 99-83, 99-84, 99-85, 99-86, 99-87, 99-88, 99-89, 99-90, 99-91, 99-92, 99-93, 99-94, 99-95, 99-96, 99-97, 99-98, 99-99, 00-00, 00-01, 00-02, 00-03, 00-04, 00-05, 00-06, 00-07, 00-08, 00-09, 00-10, 00-11, 00-12, 00-13, 00-14, 00-15, 00-16, 00-17, 00-18, 00-19, 00-20, 00-21, 00-22, 00-23, 00-24, 00-25, 00-26, 00-27, 00-28, 00-29, 00-30, 00-31, 00-32, 00-33, 00-34, 00-35, 00-36, 00-37, 00-38, 00-39, 00-40, 00-41, 00-42, 00-43, 00-44, 00-45, 00-46, 00-47, 00-48, 00-49, 00-50, 00-51, 00-52, 00-53, 00-54, 00-55, 00-56, 00-57, 00-58, 00-59, 00-60, 00-61, 00-62, 00-63, 00-64, 00-65, 00-66, 00-67, 00-68, 00-69, 00-70, 00-71, 00-72, 00-73, 00-74, 00-75, 00-76, 00-77, 00-78, 00-79, 00-80, 00-81, 00-82, 00-83, 00-84, 00-85, 00-86, 00-87, 00-88, 00-89, 00-90, 00-91, 00-92, 00-93, 00-94, 00-95, 00-96, 00-97, 00-98, 00-99, 01-00, 01-01, 01-02, 01-03, 01-04, 01-05, 01-06, 01-07, 01-08, 01-09, 01-10, 01-11, 01-12, 01-13, 01-14, 01-15, 01-16, 01-17, 01-18, 01-19, 01-20, 01-21, 01-22, 01-23, 01-24, 01-25, 01-26, 01-27, 01-28, 01-29, 01-30, 01-31, 01-32, 01-33, 01-34, 01-35, 01-36, 01-37, 01-38, 01-39, 01-40, 01-41, 01-42, 01-43, 01-44, 01-45, 01-46, 01-47, 01-48, 01-49, 01-50, 01-51, 01-52, 01-53, 01-54, 01-55, 01-56, 01-57, 01-58, 01-59, 01-60, 01-61, 01-62, 01-63, 01-64, 01-65, 01-66, 01-67, 01-68, 01-69, 01-70, 01-71, 01-72, 01-73, 01-74, 01-75, 01-76, 01-77, 01-78, 01-79, 01-80, 01-81, 01-82, 01-83, 01-84, 01-85, 01-86, 01-87, 01-88, 01-89, 01-90, 01-91, 01-92, 01-93, 01-94, 01-95, 01-96, 01-97, 01-98, 01-99, 02-00, 02-01, 02-02, 02-03, 02-04, 02-05, 02-06, 02-07, 02-08, 02-09, 02-10, 02-11, 02-12, 02-13, 02-14, 02-15, 02-16, 02-17, 02-18, 02-19, 02-20, 02-21, 02-22, 02-23, 02-24, 02-25, 02-26, 02-27, 02-28, 02-29, 02-30, 02-31, 02-32, 02-33, 02-34, 02-35, 02-36, 02-37, 02-38, 02-39, 02-40, 02-41, 02-42, 02-43, 02-44, 02-45, 02-46, 02-47, 02-48, 02-49, 02-50, 02-51, 02-52, 02-53, 02-54, 02-55, 02-56, 02-57, 02-58, 02-59, 02-60, 02-61, 02-62, 02-63, 02-64, 02-65, 02-66, 02-67, 02-68, 02-69, 02-70, 02-71, 02-72, 02-73, 02-74, 02-75, 02-76, 02-77, 02-78, 02-79, 02-80, 02-81, 02-82, 02-83, 02-84, 02-85, 02-86, 02-87, 02-88, 02-89, 02-90, 02-91, 02-92, 02-93, 02-94, 02-95, 02-96, 02-97, 02-98, 02-99, 03-00, 03-01, 03-02, 03-03, 03-04, 03-05, 03-06, 03-07, 03-08, 03-09, 03-10, 03-11, 03-12, 03-13, 03-14, 03-15, 03-16, 03-17, 03-18, 03-19, 03-20, 03-21, 03-22, 03-23, 03-24, 03-25, 03-26, 03-27, 03-28, 03-29, 03-30, 03-31, 03-32, 03-33, 03-34, 03-35, 03-36, 03-37, 03-38, 03-39, 03-40, 03-41, 03-42, 03-43, 03-44, 03-45, 03-46, 03-47, 03-48, 03-49, 03-50, 03-51, 03-52, 03-53, 03-54, 03-55, 03-56, 03-57, 03-58, 03-59, 03-60, 03-61, 03-62, 03-63, 03-64, 03-65, 03-66, 03-67, 03-68, 03-69, 03-70, 03-71, 03-72, 03-73, 03-74, 03-75, 03-76, 03-77, 03-78, 03-79, 03-80, 03-81, 03-82, 03-83, 03-84, 03-85, 03-86, 03-87, 03-88, 03-89, 03-90, 03-91, 03-92, 03-93, 03-94, 03-95, 03-96, 03-97, 03-98, 03-99, 04-00, 04-01, 04-02, 04-03, 04-04, 04-05, 04-06, 04-07, 04-08, 04-09, 04-10, 04-11, 04-12, 04-13, 04-14, 04-15, 04-16, 04-17, 04-18, 04-19, 04-20, 04-21, 04-22, 04-23, 04-24, 04-25, 04-26, 04-27, 04-28, 04-29, 04-30, 04-31, 04-32, 04-33, 04-34, 04-35, 04-36, 04-37, 04-38, 04-39, 04-40, 04-41, 04-42, 04-43, 04-44, 04-45, 04-46, 04-47, 04-48, 04-49, 04-50, 04-51, 04-52, 04-53, 04-54, 04-55, 04-56, 04-57, 04-58, 04-59, 04-60, 04-61, 04-62, 04-63, 04-64, 04-65, 04-66, 04-67, 04-68, 04-69, 04-70, 04-71, 04-72, 04-73, 04-74, 04-75, 04-76, 04-77, 04-78, 04-79, 04-80, 04-81, 04-82, 04-83, 04-84, 04-85, 04-86, 04-87, 04-88, 04-89, 04-90, 04-91, 04-92, 04-93, 04-94, 04-95, 04-96, 04-97, 04-98, 04-99, 05-00, 05-01, 05-02, 05-03, 05-04, 05-05, 05-06, 05-07, 05-08, 05-09, 05-10, 05-11, 05-12, 05-13, 05-14, 05-15, 05-16, 05-17, 05-18, 05-19, 05-20, 05-21, 05-22, 05-23, 05-24, 05-25, 05-26, 05-27, 05-28, 05-29, 05-30, 05-31, 05-32, 05-33, 05-34, 05-35, 05-36, 05-37, 05-38, 05-39, 05-40, 05-41, 05-42, 05-43, 05-44, 05-45, 05-46, 05-47, 05-48, 05-49, 05-50, 05-51, 05-52, 05-53, 05-54, 05-55, 05-56, 05-57, 05-58, 05-59, 05-60, 05-61, 05-62, 05-63, 05-64, 05-65, 05-66, 05-67, 05-68, 05-69, 05-70, 05-71, 05-72, 05-73, 05-74, 05-75, 05-76, 05-77, 05-78, 05-79, 05-80, 05-81, 05-82, 05-83, 05-84, 05-85, 05-86, 05-87, 05-88, 05-89, 05-90, 05-91, 05-92, 05-93, 05-94, 05-95, 05-96, 05-97, 05-98, 05-99, 06-00, 06-01, 06-02, 06-03, 06-04, 06-05, 06-06, 06-07, 06-08, 06-09, 06-10, 06-11, 06-12, 06-13, 06-14, 06-15, 06-16, 06-17, 06-18, 06-19, 06-20, 06-21, 06-22, 06-23, 06-24, 06-25, 06-26, 06-27, 06-28, 06-29, 06-30, 06-31, 06-32, 06-33, 06-34, 06-35, 06-36, 06-37, 06-38, 06-39, 06-40, 06-41, 06-42, 06-43, 06-44, 06-45, 06-46, 06-47, 06-48, 06-49, 06-50, 06-51, 06-52, 06-53, 06-54, 06-55, 06-56, 06-57, 06-58, 06-59, 06-60, 06-61, 06-62, 06-63, 06-64, 06-65, 06-66, 06-67, 06-68, 06-69, 06-70, 06-71, 06-72, 06-73, 06-74, 06-75, 06-76, 06-77, 06-78, 06-79, 06-80, 06-81, 06-82, 06-83, 06-84, 06-85, 06-86, 06-87, 06-88, 06-89, 06-90, 06-91, 06-92, 06-93, 06-94, 06-95, 06-96, 06-97, 06-98, 06-99, 07-00, 07-01, 07-02, 07-03, 07-04, 07-05, 07-06, 07-07, 07-08, 07-09, 07-10, 07-11, 07-12, 07-13, 07-14, 07-15, 07-16, 07-17, 07-18, 07-19, 07-20, 07-21, 07-22, 07-23, 07-24, 07-25, 07-26, 07-27, 07-28, 07-29, 07-30, 07-31, 07-32, 07-33, 07-34, 07-35, 07-36, 07-37, 07-38, 07-39, 07-40, 07-41, 07-42, 07-43, 07-44, 07-45, 07-46, 07-47, 07-48, 07-49, 07-50, 07-51, 07-52, 07-53, 07-54, 07-55, 07-56, 07-57, 07-58, 07-59, 07-60, 07-61, 07-62, 07-63, 07-64, 07-65, 07-66, 07-67, 07-68, 07-69, 07-70, 07-71, 07-72, 07-73, 07-74, 07-75, 07-76, 07-77, 07-78, 07-79, 07-80, 07-81, 07-82, 07-83, 07-84, 07-85, 07-86, 07-87, 07-88, 07-89, 07-90, 07-91, 07-92, 07-93, 07-94, 07-95, 07-96, 07-97, 07-98, 07-99, 08-00, 08-01, 08-02, 08-03, 08-04, 08-05, 08-06, 08-07, 08-08, 08-09, 08-10, 08-11, 08-12, 08-13, 08-14, 08-15, 08-16, 08-17, 08-18, 08-19, 08-20, 08-21, 08-22, 08-23, 08-24, 08-25, 08-26, 08-27, 08-28, 08-29, 08-30, 08-31, 08-32, 08-33, 08-34, 08-35, 08-36, 08-37, 08-38, 08-39, 08-40, 08-41, 08-42, 08-43, 08-44, 08-45, 08-46, 08-47, 08-48, 08-49, 08-50, 08-51, 08-52, 08-53, 08-54, 08-55, 08-56, 08-57, 08-58, 08-59, 08-60, 08-61, 08-62, 08-63, 08-64, 08-65, 08-66, 08-67, 08-68, 08-69, 08-70, 08-71, 08-72, 08-73, 08-74, 08-75, 08-76, 08-77, 08-78, 08-79, 08-80, 08-81, 08-82, 08-83, 08-84, 08-85, 08-86, 08-87, 08-88, 08-89, 08-90, 08-91, 08-92, 08-93, 08-94, 08-95, 08-96, 08-97, 08-98, 08-99, 09-00, 09-01, 09-02, 09-03, 09-04, 09-05, 09-06, 09-07, 09-08, 09-09, 09-10, 09-11, 09-12, 09-13, 09-14, 09-15, 09-16, 09-17, 09-18, 09-19, 09-20, 09-21, 09-22, 09-23, 09-24, 09-25, 09-26, 09-27, 09-28, 09-29, 09-30, 09-31, 09-32, 09-33, 09-34, 09-35, 09-36, 09-37, 09-38, 09-39, 09-40, 09-41, 09-42, 09-43, 09-44, 09-45, 09-46, 09-47, 09-48, 09-49, 09-50, 09-51, 09-52, 09-53, 09-54, 09-55, 09-56, 09-57, 09-58, 09-59, 09-60, 09-61, 09-62, 09-63, 09-64, 09-65, 09-66, 09-67, 09-68, 09-69, 09-70, 09-71, 09-72, 09-73, 09-74, 09-75, 09-76, 09-77, 09-78, 09-79, 09-80, 09-81, 09-82, 09-83, 09-84, 09-85, 09-86, 09-87, 09-88, 09-89, 09-90, 09-91, 09-92, 09-93, 09-94, 09-95, 09-96, 09-97, 09-98, 09-99, 10-00, 10-01, 10-02, 10-03, 10-04, 10-05, 10-06, 10-07, 10-08, 10-09, 10-10, 10-11, 10-12, 10-13, 10-14, 10-15, 10-16, 10-17, 10-18, 10-19, 10-20, 10-21, 10-22, 10-23, 10-24, 10-25, 10-26, 10-27, 10-28, 10-29, 10-30, 10-31, 10-32, 10-33, 10-34, 10-35, 10-36, 10-37, 10-38, 10-39, 10-40, 10-41, 10-42, 10-43, 10-44, 10-45, 10-46, 10-47, 10-48, 10-49, 10-50, 10-51, 10-52, 10-53, 10-54, 10-55, 10-56, 10-57, 10-58, 10-59, 10-60, 10-61, 10-62, 10-63, 10-64, 10-65, 10-66, 10-67, 10

locatifs, avant 2002, est insuffisante. Par contre, les deux agglomérations régionales, Trois-Rivières et Sherbrooke, malgré de grandes différences par rapport à cette évolution, le taux d'insoccupation y est demeuré au-dessus de 3 % durant toute la période, à la seule exception de Sherbrooke en 2001, où il est de 2,3 %. Par ailleurs, les loyers ont relativement peu augmenté, quant à la construction de logements locatifs, elle a montré plus de vigueur à Sherbrooke qu'à Trois-Rivières.

Hors Québec, les villes d'Ottawa, de Toronto et, à certains égards, de Vancouver présentent une évolution assez différente. Les taux d'insoccupation, déjà très faibles en début de période, se sont nettement enlevés de 3 % tout pendant deux ou trois années à Ottawa ou ils se situent près de 4 %. Le prix des loyers est nettement plus élevé dans ces trois régions et les hausses de loyers, durant la même période, sont nettement plus fortes que celles qui sont observées au Québec, même dans le régime de loyers fixés. Pourtant, la construction de logements locatifs y est plus stagnante que dans les agglomérations du Québec.

LES EFFETS DU RESSERREMENT

Le Québec connaissant, depuis plusieurs années, une situation où l'offre de logements locatifs était relativement abondante. Or, la tendance du marché vient de basculer, passant à une phase de pénurie dans les grands centres urbains. Un tel changement, dans quelque mesure que ce soit, entraîne des modifications de comportement des acteurs. D'une part, les propriétaires profitent de bons prix, de rabais et de bonnes conditions. Par contre, dans un marché de pénurie, ce sont les occupants qui sont les mieux placés pour dicter leurs conditions, pour en obtenir la mieux possible et pour tenter de pousser au maximum leurs profits. Pour tenter de saisir ces changements de comportement, l'étude a utilisé plusieurs sources indirectes.

Les petites annonces dans La Presse

Un des mécanismes traditionnels de mise en marché des logements locatifs au Québec est l'utilisation des petites annonces dans les journaux. L'étude a comparé les petites annonces d'une période d'abondance relative de logements (1995) et pendant une période de pénurie relative (2002) à deux moments de l'année, en mars et en juin, dans le journal *La Presse*. Par rapport à mars 1995, le nombre de logements annoncés est passé de 1 703 à 352 en mars 2002. Le loyer moyen des logements annoncés en mars 2002 est supérieur aux moyennes mesurées par la SCBL alors qu'il était inférieur à ces moyennes en 1995. Les divers modes de promotion (logement gratuit, un mois gratuit) ne sont plus mentionnés tandis que des formes indirectes de discrimination apparaissent. Par contre, au mois de juin, même en période de pénurie, les compo-

Même si Ottawa, Toronto et Vancouver ont connu des hausses de loyers nettement plus fortes que celles observées ici, la construction de logements locatifs y est demeurée plus stagnante qu'au Québec.

ments sont moins différents. Bien que les coûts des loyers restent plus élevés que les moyennes observées par la SCBL, les modes de promotion réapparaissent et les formes indirectes de discrimination disparaissent. Il se pourrait donc qu'en juin la crainte de ne pas avoir de locataire le 1^{er} juillet modifie l'attitude des propriétaires.

Les causes portées devant la Régie du logement

L'analyse des tribunes de causes portées devant la Régie du logement tant par les propriétaires que les locataires, dans la région de Montréal, montre bien que, tout en respectant la loi, les principaux acteurs du marché ont modifié leur comportement. Certains propriétaires, par les dispositions sur les reprises de logement et les résolutions de bail, semblent plus tentés de récupérer leurs logements et d'évincer de la sorte les locataires qu'ils considèrent indésirables. En outre, les propriétaires posent probablement de plus fortes fautes de loyers. L'évolution des demandes de fixation par les propriétaires va en ce sens et la négociation entre les parties tend à moins en moins à régler les litiges. Enfin, l'examen de l'évolution des causes intraitables par des locataires laisse entrevoir que les propriétaires bénéficient de leur position de force.

Les autres sources d'information

Des autres sources d'information utilisées, il ressort que la plupart des plaintes portées par les locataires concernent des formes assez traditionnelles de discrimination ou de harcèlement, mais de nouvelles formes apparaissent également. La Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse souligne, en mai 2002, la hausse de plus de 61 % des plaintes de cette nature en deux ans. La Commission indique comme facteurs importants de discrimination ou de harcèlement les conditions économiques et sociales du mariage et la présence d'enfants.

CONCLUSION

L'analyse de l'évolution des taux d'insoccupation des logements locatifs, du coût des loyers et des mises en chantier dans les principaux centres urbains du Québec pour la période de 1990 à 2001 montre que le déséquilibre actuel de ce marché est dû, en grande partie, à une série d'éléments conjugués qui ont fait chuter très rapidement les taux d'insoccupation, de près de 6 % en 1997 à moins de 1 % en 2001. La conjoncture économique favorable au cours de la seconde moitié des années 1990 et le contexte démographique particulier, qui a amené sur le marché du travail et sur le marché du logement locatif un grand nombre de jeunes (l'écho des baby boomers), ont largement contribué à créer cette situation. Cela expliquerait également la hausse insidieuse de nouveaux ménages locataires à partir de 1998.

Partout aussi, les mises en chantier de logements locatifs, comme d'ailleurs les mises en chantier pour d'autres modes d'occupation, ont chuté de façon marquée entre 1990 et 1998. Ceci n'est pas étonnant, dans la mesure où, jusqu'en 1997, les taux d'immobilité sont demeurés très élevés. Pour la région de Montréal, et de façon proportionnelle pour les autres régions, ce sont plus de 20 000 logements disponibles qui, annuellement, ne trouvaient pas preneurs. Une telle situation ne constitue certainement pas un incitatif à construire de nouveaux logements locatifs. Par ailleurs, même pendant la période de resserrement du marché (1998-2001), les augmentations de loyers au Québec ont à peu près suivi le taux d'inflation. Comparativement à ce qui s'est passé à Ottawa et à Toronto durant la même période, les augmentations sont plutôt faibles. On peut considérer que le frein à des hausses plus élevées est attribuable au contrôle exercé par la Régie du logement, mais il faut certainement considérer aussi la capacité de payer des locataires, c'est-à-dire la demande effective.

Si les forts taux d'immobilité semblent expliquer le bas niveau de mises en chantier de logements locatifs, les faibles taux d'immobilité, pas plus que les fortes hausses de loyers, ne semblent suffire à relancer la construction de logements locatifs, comme le montre l'observation des cas d'Ottawa et de Toronto. En fait, le seuil dit d'équilibre de 3% ne semble pas déterminer un équilibre quelconque. Au lieu de considérer ce seuil comme un indicateur qui déclencherait automatiquement les réactions des investisseurs, il serait préférable de mieux suivre l'évolution des besoins et des facteurs démographiques. Par ailleurs, compte tenu de la situation de relative pauvreté de plusieurs milliers de ménages locataires, l'intervention de l'État semble toujours nécessaire pour satisfaire une partie de ces besoins.

Enfin, le resserrement du marché locatif modifie le comportement des acteurs. Il donne lieu, entre autres, à l'augmentation des formes traditionnelles et même à l'apparition de nouvelles formes de harcèlement et de discrimination. De plus, il ressort de l'étude que les locataires sont placés le plus souvent dans des situations où ils craignent des représailles de la part des propriétaires. Ils s'empêcheront ainsi d'exercer des recours. Les organismes responsables du respect des droits doivent donc redoubler de vigilance devant cette situation.

PUBLICATION

THIBODEAU, Jean-Claude, *Évolution du marché locatif: analyse, effets et perspectives*. Société d'habitation du Québec, septembre 2003.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société:

Succursale de Québec Tél.: (418) 646-7915
Succursale de Montréal Tél.: (514) 873-9611
ou sur son site Internet: www.shq.gouv.qc.ca

CHARGÉ DE DOSSIER (SHQ)

Claude-Rodrigue DESCHÊNES,
Service de la recherche
et du Centre de documentation

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'assister le ministre des Affaires municipales et de la Métropole sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société étudie ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assure la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Société
d'habitation

Québec



Depuis 1961 - 1967
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1495-9756

© Société d'habitation du Québec